



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**EXECUTIVE CLUB**  
**DI KAWASAN BANDAR KEMAYORAN JAKARTA**

Sebagai kawasan wisata belanja yang bercitra budaya

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

DIAJUKAN OLEH :  
**ZOSIFA RIZAL**  
**L2B 097 301**

Periode 80

Agustus 2002 – Januari 2003

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Jakarta sebagai ibukota Negara RI termasuk salah satu kota metropolitan dunia, dengan jumlah penduduk 12,8 juta jiwa pada tahun 2000 (merupakan kota terpadat di dunia), menjadi pusat aktifitas perekonomian dan jasa sekaligus pusat pertumbuhan bagi kota-kota di sekitarnya, seperti Bogor, Tangerang, dan Bekasi (Botabek), yang diprediksi pada tahun 2005 penduduk Jabotabek mencapai 20 juta orang.

Dalam RUTRK DKI tahun 2005 menetapkan kawasan eks Bandara Kemayoran sebagai “Kota Baru yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Informasi dan Perdagangan dan Jasa berskala pelayanan Internasional, bercirikan Taman Kota dan mandiri dalam hal mengenai permasalahan lalu lintasnya. Guna mengakomodasikan berbagai perubahan-perubahan kebijaksanaan yang telah ditetapkan dalam RBWK khusus kompleks Kemayoran Tahun 2005 sebagai hasil evaluasi.

Keadaan ekonomi Kota Jakarta yang cukup baik dapat dilihat dari bertambahnya fasilitas-fasilitas perdagangan dan perekonomian dari tahun ketahun seperti bangunan kantor sewa, pusat perdagangan, kawasan industri dan berkembangnya jalur transportasi perdagangan.

Kondisi tersebut mengakibatkan perubahan dan perbedaan pola masyarakat yang dikelompokkan dalam strata-strata tertentu. Golongan pemegang kendali suatu perusahaan atau instansi menjadi suatu golongan tersendiri dalam masyarakat yang memiliki tingkat ekonomi dan mungkin pendidikan yang lebih tinggi daripada yang lainnya. Golongan ini menjadi suatu bentuk kumpulan orang-orang eksklusif yang pada kegiatannya tidak mampu diikutsertakan oleh golongan masyarakat yang berbeda. Golongan yang biasa disebut golongan eksekutif ini membutuhkan waktu dan tempat tersendiri bagi sesamanya untuk mengembangkan bisnis (diluar kantornya sendiri) maupun untuk berekreasi dengan sesamanya dan keluarga, disela-sela waktu sibuknya menjalankan perusahaan. Untuk itu dituntut adanya suatu pelayanan yang memuaskan baik dalam kegiatan-kegiatan bisnis yang dijalankan di luar kantornya maupun dalam kegiatan-kegiatan rekreatif yang dilakukan untuk mengurangi ketegangan setelah bekerja.

Happy Hour tampaknya telah menjadi fenomena baru dalam kehidupan eksekutif dan professional di kota-kota besar. Kesibukan yang padat dan kondisi jalanan yang sering macet telah membuat sepotong waktu selang begitu berharga untuk dinikmati, sekedar melepas lelah ataupun jeda untuk urusan kerja. Maka bisa dipahami jika jam-jam istirahat makan siang, biasanya pukul

12.00 – 14.00, restoran, kafe atau kedai makan di kawasan perkantoran selalu penuh dengan laki-laki parhente dan wanita-wanita yang cantik dan wangi – sebagai ciri pada eksekutif dan profesional masa kini. Maka tak perlu heran pula, jika dalam dasa warsa belakangan ini sejumlah tempat-tempat makan dan minum seperti itu terus tumbuh meskipun satu dua ada yang terpaksa tutup karena tidak mampu bersaing. ([www.popular-online.com/liputan khusus.htm](http://www.popular-online.com/liputan_khusus.htm))

Sampai saat ini, kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi dengan memanfaatkan fasilitas yang sudah ada, seperti kafe atau restoran yang selain memenuhi ketenangan yang diperlukan, juga sifat rekreatif yang dirasakan, dibandingkan dengan mengadakan pertemuan di kantor. Tempat yang dipilihpun berdasarkan suatu kebutuhan golongan eksekutif untuk mengaktualisasikan dirinya sebagai golongan yang prestise dalam masyarakat kesegaran jasmani dan rohani, yakni dengan berekreasi dan berolahraga untuk dapat terus berkarya dalam pekerjaannya baik sendiri maupun bersama keluarga. Kegiatan rekreatif ini juga dapat menunjang kegiatan bisnisnya dengan berekreasi dan berolahraga sambil berkomunikasi bersama mitra bisnisnya.

Untuk itu perlu adanya suatu wadah yang dapat menimbulkan serta menciptakan suasana dan kegairahan baru dalam berbisnis melalui kegiatan rekreatif, entertainment dan olahraga. Tempat

untuk ini dinamakan Executive Club. Keberadaan Executive Club diharapkan dapat mengembalikan kesegaran jasmani maupun rohani mereka, disamping dapat melakukan lobi bisnis dan bersosialisasi dengan masyarakat eksekutif lainnya.

Kota Baru Bandar kemayoran dipilih menjadi lokasi pembangunan Eksekutif Club, karena menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta Tahun 2005, Pemda DKI Jakarta menempatkan Kota Baru Bandar Kemayoran sebagai Kawasan Ekonomi Prospektif sebagai Pusat Niaga Antar Bangsa (International Trade Center), dengan tujuannya untuk menunjang Jakarta sebagai kota jasa (service city). Diharapkan kehadiran Executive Club di kawasan ini akan menjadi symbol prestos sebuah kawasan eksklusif yang dihuni oleh golongan-golongan eksekutif.

## **2. Tujuan dan Sasaran**

### **1) Tujuan**

Menggali, mengungkapkan, dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Executive Club di Kawasan Kota Baru Bandar Kemayoran Jakarta, sebagai salah satu wadah bagi kalangan penyelenggara bisnis (eksekutif) di kawasan tersebut dalam melaksanakan kegiatan bisnis (seperti pertemuan dengan mitra bisnis secara formal) sekaligus kegiatan rekreatifnya

(seperti olahraga dan hiburan, untuk mengembalikan kesegaran jasmani dan rohani disela waktu kerja) dalam rangka menunjang keadaan bisnis kota Jakarta.

## **2) Sasaran**

Menyusun landasan konseptual dan program perencanaan sebagai dasar untuk perancangan fisik bangunan executive club dikawasan Bandar Kemayoran, berupa Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

## **3. Lingkup Pembahasan**

Menitik beratkan pada masalah-masalah dalam disiplin ilmu arsitektur yang berkaitan dengan executive club dan lokasi yang akan dijadikan masukan dalam penyusunan program perencanaan yang disusun tersebut dijadikan landasan atau dasar yang digunakan dalam perancangan fisik dalam tahap desain grafis. Sedangkan hal-hal diluar kingcup masalah arsitektur yang berkaitan dibahas secara garis besar dengan asumsi dan logika yang disesuaikan dengan kebutuhan yang ada.

## **4. Metode Pembahasan**

Pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif analitis, yaitu dengan mengumpulkan dan mengidentifikasikan data,

melakukan studi penunjang, menganalisis, menetapkan batasan dan anggapan dan kemudian menentukan program ruang.

Langkah-langkah yang diambil dalam pengumpulan data adalah:

a) Studi literatur

Dilakukan dengan mempelajari buku-buku maupun brosur-brosur yang berkaitan dengan teori, konsep, dan standar perencanaan executive club, informasi local yang mendukung seperti kondisi kota Jakarta dan kawasan Bandar Kemayoran serta Rencana Tata Ruang Kota Jakarta, peraturan bangunan setempat, serta hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan program dan perencanaan dan perancangan arsitektur. Langkah ini ditujukan untuk mendapatkan tinjauan literature mengenai obyek perencanaan.

b) Observasi obyek

Dengan mengadakan pengamatan kebeberapa obyek executive club dan lokasi tapak serta instansi lain yang berkaitan erat dengan permasalahan, dari hasil observasi ini akan dilakukan studi perbandingan untuk mendapatkan kriteria yang akan diterapkan pada perencanaan dan perancangan executive club di kawasan Bandar Kemayoran. Langkah ini ditujukan untuk mengetahui keadaan obyek sejenis yang sudah ada, baik di Jakarta maupun di luar

Jakarta, sehingga dapat dijadikan studi komparatif dan diambil manfaat dalam perencanaan Executive Club di kawasan Bandar Kemayoran Jakarta

c) Wawancara

Dengan melakukan wawancara dengan narasumber terkait dengan mengenai masalah yang berkaitan dengan perencanaan Executive Club di kawasan Bandar Kemayoran guna memperoleh informasi yang dibutuhkan, dengan tujuan mengetahui lebih banyak hal-hal, terutama yang bersifat non fisik, dalam materi yang berhubungan dengan perencanaan executive club.

## **5. Sistematika**

Sistematika pembahasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur adalah :

### **Bab I      Pendahuluan**

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan.

### **Bab II     Tinjauan Umum**

Menguraikan tentang pengertian, sejarah perkembangan executive club, serta cirri kehicupan golongan executive yang berkaitan dengan diadakannya perencanaan executive club



### **Bab III Tinjauan khusus**

Menguraikan kondisi dan potensi kawasan Bandar Kemayoran, prospek perencanaan dan perancangan executive club di kawasan tersebut, beserta hasil survey ke beberapa executive club, guna dijadikan sebagai acuan dalam merencanakan dan merancang executive club.

### **Bab IV Kesimpulan Batasan dan Anggapan**

Berisi tentang Kesimpulan dari bab-bab yang telah dibahas sebelumnya serta batasan dan anggapan yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan dalam perencanaan dan perancangan executive club di kawasan Bandar Kemayoran

### **Bab V Pendekatan program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

Dalam bab ini menganalisis berbagai aspek perancangan (fungsional, struktur, utilitas, akustik, penekanan desain, dan lokasi tapak), pendekatan standard an studi ruang untuk mendapatkan besaran ruang serta pendekatan pemilihan tapak.

### **Bab VI Konsep dan Program dasar Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

Menjelaskan hasil dari program perencanaan dan perancangan meliputi tujuan perancangan, persyaratan perancangan, konsep dasar perancangan, penekanan desain, factor-faktor perancangan, program ruang dan luas tapak.